Toelichting 2e herziening grondexploitatie De Vaandel Zuid per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

21 april 2022

De Vaandel Zuid

Beschrijving

Het gebied De Vaandel Zuid wordt omsloten door de N194, de Middenweg en de spoorlijnen. Voor dit gebied wordt voorzien in de ontwikkeling van een stukje ‘spontane stad’, gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. De ontwikkelingen van het Expertisecentrum en het Buurtschap Waaranders (Hugo’s Tuin) hebben als basis gediend voor het in 2020 vastgestelde Masterplan De Vaandel Zuid.
Inmiddels wordt de 2e herziening ter vaststelling aangeboden. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening worden onderstaand toegelicht op de onderdelen Programma, Planning en Prijs.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het woningbouwprogramma is licht aangepast;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat grotendeels uit het programma van het Buurtschap Waaranders (Hugo’s Tuin) met 138 woningen waarvan een groot deel grondgebonden woningen en appartementen in de categorie I en II. Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Samen vormen ze een buurtschap, waarin “noaberschap” centraal staat. Vorig jaar heeft de gemeente een koop- en realisatieovereenkomst ondertekend met de ontwikkelaar Ter Steege betreffende o.a. de verkoop van grond, het daarop te realiseren en te faseren woningbouwprogramma en de daarbij behorende totale grondsom. Onderdeel van het concept is een gezamenlijke semiopenbare ruimte met o.a. een buurtmoestuin, een dierenweide en een buurtschuur. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden grenzend aan de N194 aan de oostzijde van het gebied (bouwvelden 3A en 3B) op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van ca. 55 woningen in de categorie II. Voor het westelijke deel van De Vaandel Zuid wordt thans een bestemmingsplan voorbereid. Als onderdeel van dit wordt er met stakeholders gesproken over een mogelijke invulling van dit gebied. Vanwege de milieucontouren vanuit het bedrijventerrein Zandhorst wordt gekeken naar een andere invulling dan woningbouw. Naar verwachting wordt het ontwerp-bestemmingsplan medio 2022 ter inzage gelegd
Naast dit programma worden door de instelling “Dagelijks Leven” 24 wooneenheden voor dementerende ouderen gerealiseerd op een perceel grenzend aan de Middenweg. De hieruit voortvloeiende kosten en opbrengsten, die nagenoeg in evenwicht zijn, maken onderdeel uit van deze grex.
Het totaal aantal woningen komt daarbij op 217 woningen met in totaal 131 woningen in de categorie I en II (60%).

Programma

Categorie	Totaal	waarvan huur	waarvan koop	%
I	54	24	30	25%
II	77	9	68	35%
III	86		86	40%
Totaal	**217**	33	184	100%
Nog in te vullen Bouwveld 4 en 5	n.t.b.			

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	50.986	26%
Verharding	21.820	11%
Groen	17.121	9%
Water	24.232	12%
Nog in te vullen bouwvelden	83.629	42%
Totaal	197.788	100%

Projectgegevens

Kern	Locatie in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	197.788 m2

Planning
Tot en met december 2021 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van de eerste 78 woningen van het programma van Buurtschap Waaranders. De uitgifte van de grond onder de overige 60 woningen zal naar verwachting dit jaar plaatsvinden. De 55 ingerekende woningen op de eerder genoemde bouwvelden 3A en 3B zullen naar verwachting vanaf 2023 op de markt komen.

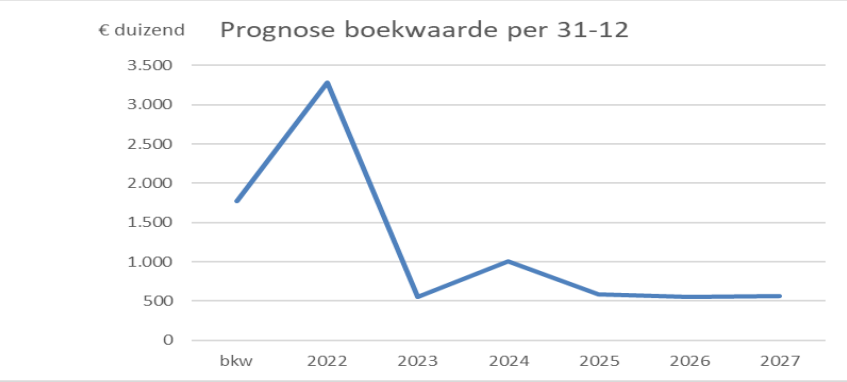
Prijs
Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 0,8 miljoen gestegen. Het betreft m.n. gestegen ontwikkelingskosten als gevolg van het gestegen interne uurtarief. Ook de kosten bouw- en woonrijpmaken zijn gestegen door aanpassingen van het grondgebruik en door stijging van materiaalkosten.
Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met ca. € 0,6 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een lichte toename van het aantal woningen;
- een relatief iets duurder gerealiseerd programma dan ingerekend.

Resultaat en verschillenanalyse
De 2e herziene grex laat een positief NCW resultaat zien per 1-1-2021 van ca. € 0,5 miljoen per 1-1-2022.Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,1 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021.

De gronduitgifte kan binnen de resterende looptijd van 6 jaar gerealiseerd worden. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 blijft gehandhaafd. Met deze ingerekende fasering is er namelijk gelet op het grote aandeel betaalbare woningen in een oververhitte markt voor betaalbare woningbouw sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie.

Verloop boekwaarde



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022
(€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021	Exploitatie 2022	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	8.872.000	9.660.000	788.000
Subtotaal opbrengsten	9.515.000	10.157.000	642.000
Rente	-58.000	-66.000	-8.000
Resultaat EW per 31 december	701.000	563.000	-138.000
Resultaat NCW per 1 januari	624.000	500.000	-124.000

Risico's
Prijsstijging op kosten: door de prijsontwikkeling van primaire bouw- en brandstoffen is het prijsniveau van GWW-projecten (Grond-, Weg- en Waterbouw) gestegen. Het effect van de energietransitie en de oorlog in Oekraïne vergroot de onzekerheid op dit punt.
Indien de kosten bouw- en woonrijpmaken met 10% stijgen heeft dit een negatief effect op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) van ca. € 0,4 miljoen.
De huidige NCW van ca. € 0,5 miljoen vormt echter een buffer voor het bovenstaande risico, die inclusief dekking zal worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2021 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen).

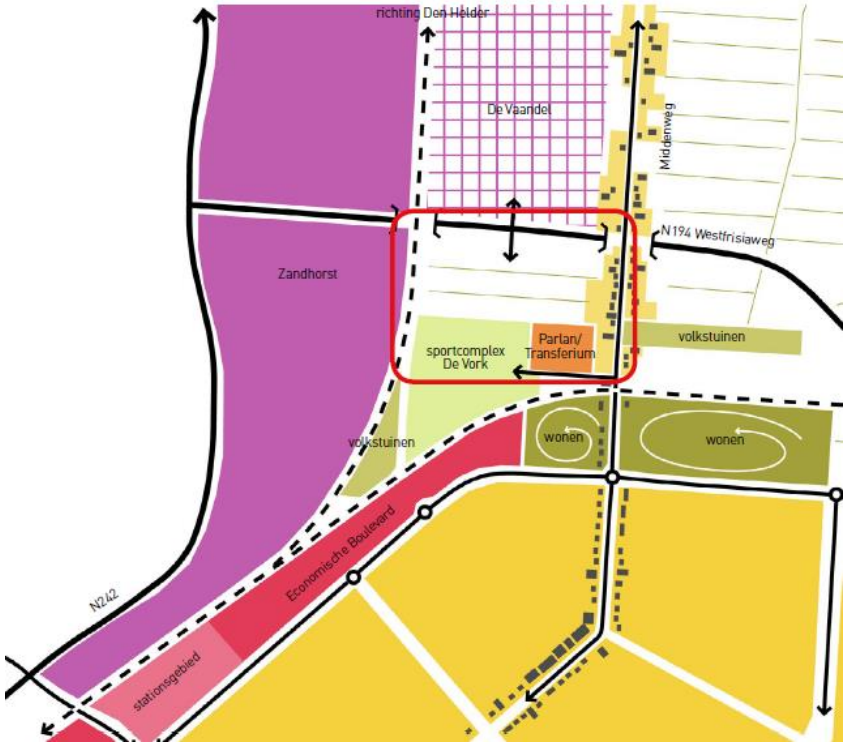
Winstneming
Van eventuele tussentijdse winstneming is nog geen sprake: een voorwaarde is namelijk dat het resultaat betrouwbaar moet kunnen worden ingeschat. Gelet op het feit dat er relatief nog veel kosten dienen te worden gemaakt kan daar niet aan worden voldaan. Het positieve resultaat is voldoende om de afdracht bovenwijks (NBK) uit deze ontwikkeling te effectueren van ca. € 400.000,- . Deze verplichting vloeit voort uit onze NBK afdrachtensystematiek en de BBV-voorschriften geven aan dat afdrachten aan bovenwijkse infraprojecten buiten de grex dienen te worden gehouden. Pas bij het afsluiten van dit complex is deze dotatie mogelijk.

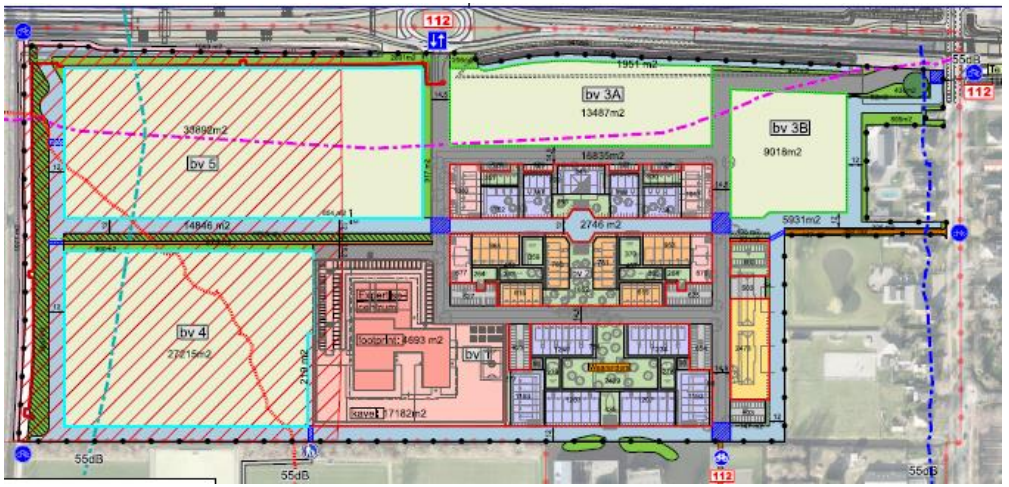
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
Snelle stijging kosten GWW	10% hogere kosten BRM en WRM	50%	402.000	201.000
Totaal risicoprofiel				201.000

Parameters

Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%	


richting Den Helder
De Vaandel
Middenweg
N194 Westfrisiaweg
Zandhorst
sportcomplex De Vork
Parlan/ Transferium
volkstuinen
volkstuinen
wonen
wonen
N242
Economische Boulevard
stationsgebied


112
bv 3A
13487m2
bv 3B
9018m2
bv 5
bv 4
bv 1
55dB
55dB
55dB